ValueringsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-06-01

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Kristianstad Möllebacken 7:10



Juni 2026

ValueringsInstitutet I Skåne AB

Adress	Telefon	E-post	Org.nr.
Geijersgatan 11 216 18 Limhamn	040-15 60 16	info@tengen.se	556778-0704

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	*Kristianstad Möllebacken 7:10*
ADRESS	*Löparevägen 6,* *291 47 Kristianstad*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson* *F-37-25-12*
VÄRDETIDPUNKT	*Juni 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande småhus i 1½-plan med inredd källare, ursprungligen byggt 1953 och därefter tillbyggt/renoverat 2020–2024. Boarea enligt taxering 144 m² och biarea 96 m². Grovt uppmätt på ritning boarea ca 160 m² samt uterum om ca 34 m². Tomten omfattar grönytor, asfalterad uppfart och stensatta gångar samt trädäck vid uterummet. På tomten finns även en friliggande garagebyggnad.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2025-07-17, utförd av Gustav Forsberg tillsammans med hyresgäst.* *Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.* *Denna värdering är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19§.* *Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.*
TOMTBESKRIVNING	*Fastigheten omfattar 1 279 m².*
TOMTTYP	*Hörntomt med trädgårdsytor med stensatta gångar, asfalterad uppfart samt trädäck i anslutning till uterum.*

VärderingsInstitutet

OMGIVNING	*Etablerat villaområde i Nosaby, öster om Kristianstad. Omgivning med friliggande villor och inslag av åkermark, god tillgänglighet med bil, service och skolor inom rimligt pendlingsavstånd till Kristianstad.*
VATTEN OCH AVLOPP	*Kommunalt vatten och avlopp enligt taxering.*
BYGGNADSTYP	*Småhusbyggnad, friliggande i 1½-plan med inredd källare, ursprungligen uppförd 1953, senare tillbyggd och genomgående renoverad huvudsakligen 2020–2024.*
BYGGTEKNIK	***Huvudbyggnad (sannolikt utförande)*** *Grundläggning: källargrund.* *Grundmur: gjuten.* *Stomme: tegel/trä.* *Bjälklag: trä.* *Fasad: ursprungligen tegel, renoverad ca 2020–2024, putsinslag kan förekomma;* *Yttertak: trätakstolar med betongpannor (renoverade ca 2020–2024).* *Fönster: huvudsakligen bytta 2020–2024 till moderna isolerrutor (blandning av två- och treglas).*
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	*Uppvärmning: luft–vattenvärmepump (Viessmann enligt uppgift) till vattenburet radiatorsystem. Kompletteringar med golvvärme i våtrum samt luft/luft-värmepump.* *Ventilation: självdrag i huvudsak, mekanisk frånluft i våtutrymmen och tvättstuga.*
AREOR	*Boarea 144 m² och biarea 96 m² enligt taxeringsuppgifter.* *Grovt uppmätt till en boarea om ca 160 m² enligt kommunala ritningar och uterum ca 34 m².* *Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.*

VärderingsInstitutet

RUMSINDELNING

Bottenvåning: vardagsrum, kök, badrum, hall, två sovrum och uterum.
Ovanvåning: tre sovrum, mindre allrum, badrum och hall.
Källarvåning: gillestuga, badrum, bastu, förråd, kombinerad tvättstuga/pentry och hall.

KÖK

Kök 1 – bottenvåning: renoverat 2023, laminatgolv och målade väggar med kakel ovan köksbänk. Utrustning: induktionshäll, inbyggnadsugn (Samsung), inbyggd mikro, köksfläkt, diskmaskin (Electrolux), kyl och frys (Logik). Modern standard och normalt underhåll.
Kök 2 – källarvåning (i kombinerad tvättstuga): klinkergolv, kakel på väggar. Utrustat med häll, tvättbänk, tvättställ, ventilator. Standard normal, underhåll normal.

BADRUM

Badrum 1 – bottenvåning (stort): klinker på golv och kakel på väggar. Dubbelt tvättställ, bubbelbadkar, WC och duschplats. Golvvärme. Standard modern, underhåll normal.
Badrum 2 – ovanvåning: klinker på golv och kakel på väggar. WC, duschplats, tvättställ. Golvvärme. Standard och underhåll normalt.
Badrum 3 – källarvåning: klinker på golv och kakel på väggar. WC, duschplats, tvättställ. Golvvärme. Standard och underhåll normalt. Bastu i anslutande rum, äldre standard med moderniseringsbehov.

TVÄTTSTUGA

Tvättstuga – källarvåning (kombinerat kök/tvätt): utrustat med tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Electrolux), tvättbänk, tvättställ, förvaringsskåp. Klinker på golv och kakel på väggar. Standard normal och underhåll normal.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv: Parkett och/eller brädgolv i vissa rum, laminat i kök m.fl., klinker i våtutrymmen och entré-/källarytor. Väggar: Mestadels vitmålade väggar, tapet i några rum, målad glasfiberväv, panel på begränsade partier.
Tak: Målade tak, gipstak; akustikplattor förekommer i källare. Invändigt skick: Stora delar nyare ytskikt med mindre kvarstående underhåll.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår 2024; taxeringsvärde 1 844 000 kr varav byggnadsvärde 1 417 000 kr och markvärde 427 000 kr. Typkod 220 (Småhusenhet, bebyggd).

PANTBREV

Pantbrev: totalt 3 st, totalt belopp 1 478 000 kr. Pantbrevsinnehavare okänd.

VärderingsInstitutet

ÖVRIGA BYGGNADER	*Garagebyggnad: Friliggande på nordöstra delen av tomten. Sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, fasad av kalksandsten/träpanel, yttertak med betongpannor. El ansluten. Skick och standard bedöms som normala.*
PLAN	*Gällande plan: Stadsplan antagen 1974-03-08, akt 11-MÖL-9/74. Anmärkning: Genomförandetiden har utgått.*
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	*Inga redovisade samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar i underlaget.*
EL & FÖRSÄKRING	*El ansluten till allmänt elnät.* *Försäkring: okänd.* *Fiber ej indraget enligt ägaren.*
ÖVRIGT	*Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra denna skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).*
HANDRÄCKNING	*Småhuset var normalt möblerat vid värderingstillfället.* *Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostaden på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.*

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen syftar till att fastställa fastighetens marknadsvärde, det vill säga det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. Som underlag för bedömningen har följande analysmetod tillämpats.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade fastigheter. Det värderade objektet ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Värderingsutlåtandet grundar sig på underlag från Metria Fastighetsdata för den aktuella fastigheten, informationen har kompletterats med uppgifter från kommunen, kartmaterial från Lantmäteriets tjänst MinKarta samt ortsprissystemen UCBV och Valueguard.

OMDÖME

Friliggande småhus i 1½-plan med inredd källare, ursprungligen uppförd 1953, tillbyggt och renoverat 2020-2024. Boarea cirka 160 m² och biarea 96 m². Huvudbyggnaden bedöms hålla normalt till modernt skick och standard. Större renoveringar mellan 2020-24 med bl.a. nytt klimatskal (tak/fasad/fönster), modernt kök (2023) och tre badrum, luft-vattenvärmepump, uterum, ytskikt m.m. Hörntomt om 1 279 m² med friliggande garage i normalt skick och standard.

Utlistning har gjorts av sålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har följande jämförelsepriser studerats.

Prisintervall: 13 400 – 23 500 kr/m².
Genomsnitt: 17 100 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 1 675 – 3 410 tkr.
Genomsnitt: 2 320 tkr.
K/T: 1,25 (0,82 – 1,71).
Genomsnittlig boarea: 134 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten juni 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 2 900 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 2 600 000 – 3 200 000 kr.

2026-06-01



Gustav Forsberg

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: *Objektsfoto*
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

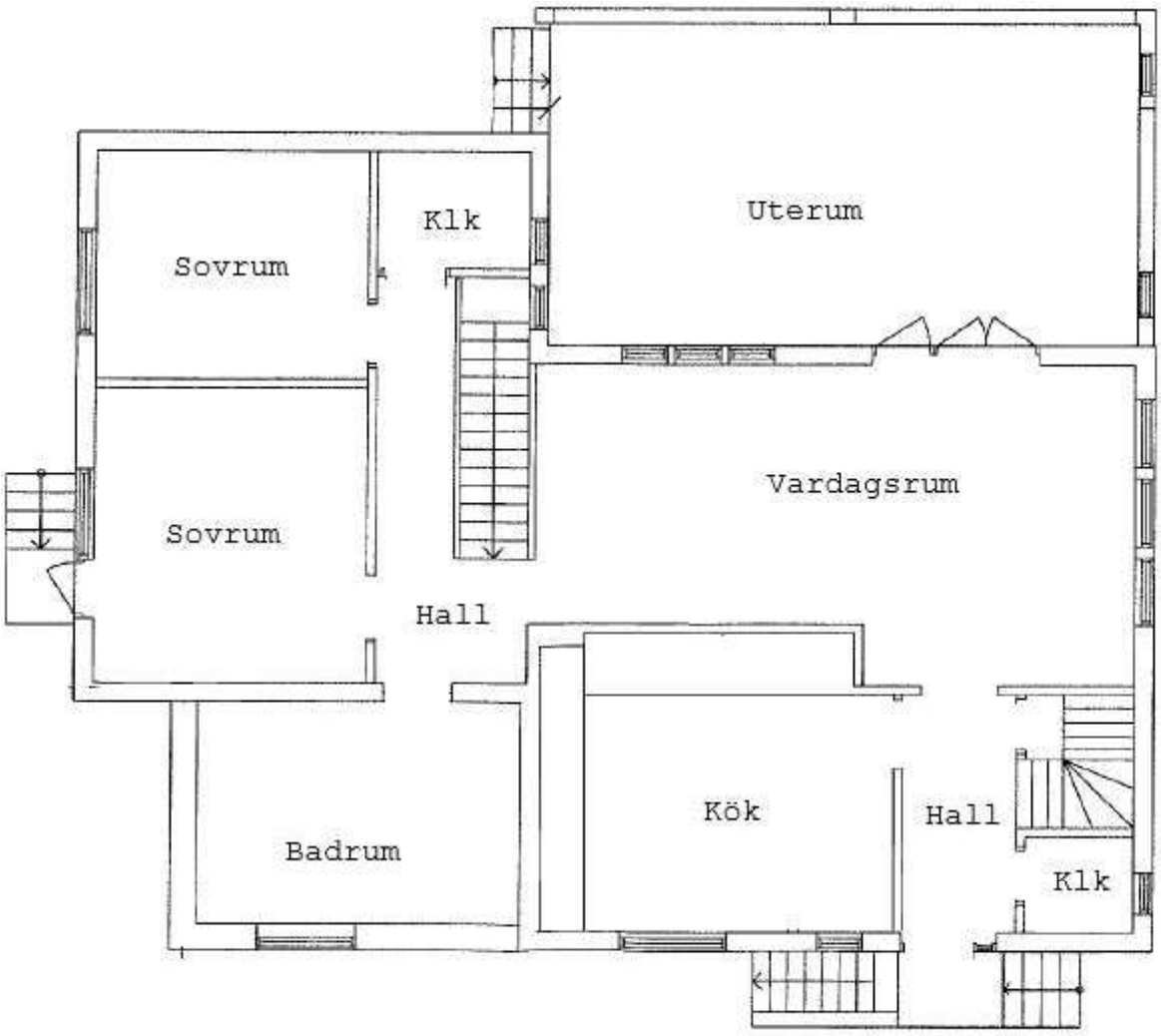








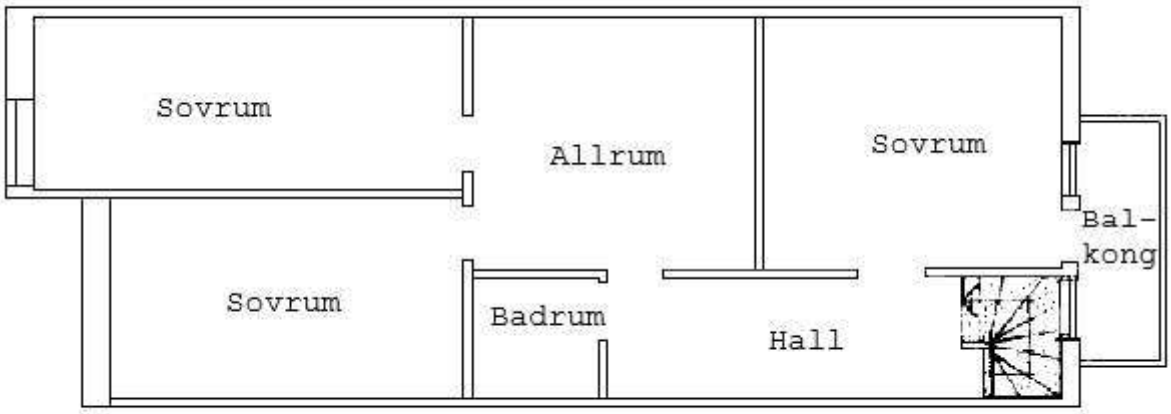

Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

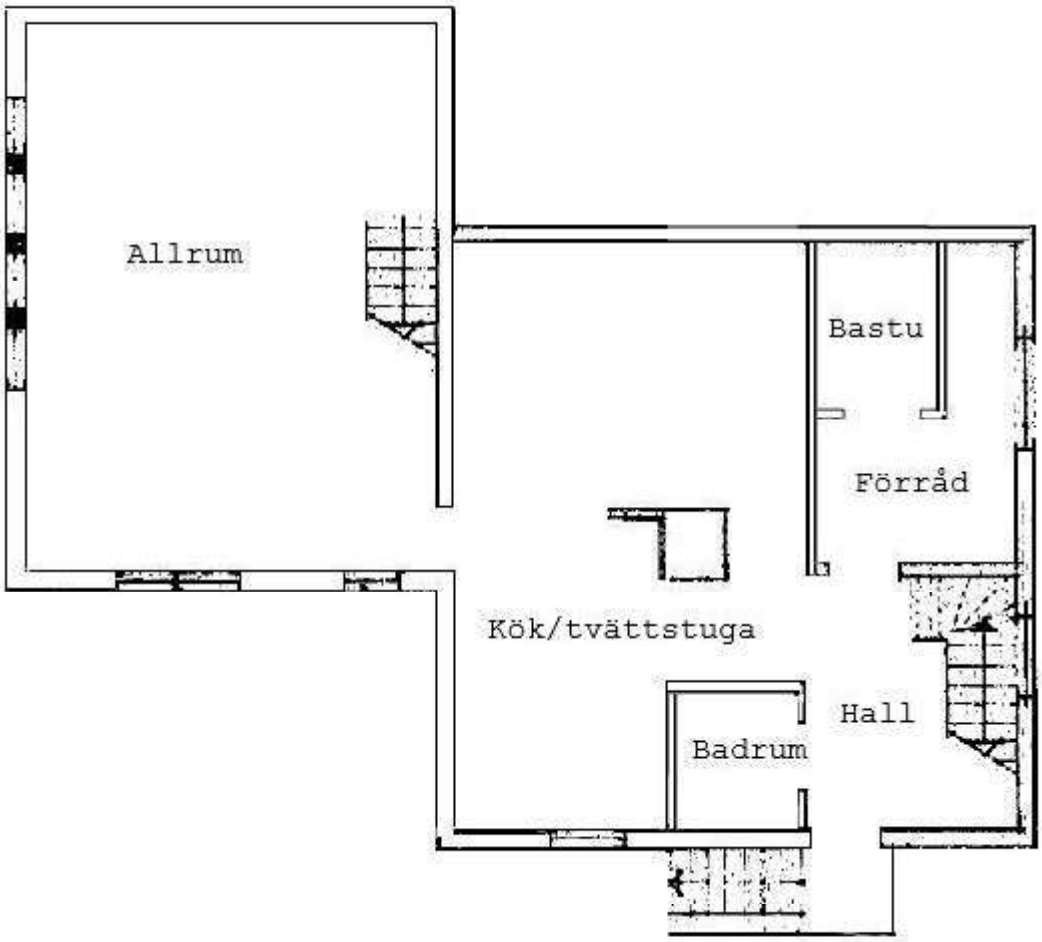
ValueringsInstitutet

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning
Kristianstad Möllebacken 7:10

UUID
909a6a5d-ed08-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120553802

Senaste ändringen i allmänna delen
2004-07-07

Län- och kommunkod
1290

Distrikt
Nosaby
Socken: nosaby

Distriktskod
101309

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-10-14

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-05-28

Adress

Adress

Löparevägen 6
291 47 Kristianstad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2024-05-14

Akt
D-2024-00148950:1

Berört fång
D-2024-00148950:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 2024-03-11
Köpeskilling: 950 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-18, 2 408 613 sek jämte ränta och kostnader, 12246081355	2024-12-23	D-2024-00437965:1
Utmätning 2024-12-18, 2 408 613 sek jämte ränta och kostnader, 12246081272	2024-12-23	D-2024-00437968:1

Notera

Avser inteckning 07/1871

Avser inteckning 07/1872

Avser inteckning D-2016-00333242:1

Utmätning2025-10-03, 70 634 sek. beslutsnr 12255005667	2025-10-13	D-2025-00369560:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 1 478 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	555 000 SEK	2007-02-06	07/1871
2	815 000 SEK	2007-02-06	07/1872
3	108 000 SEK	2016-07-15	D-2016-00333242:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan
Stadsplan

Datum
1974-03-08

Akt
11-MÖL-9/74

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
179898-7

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
1 844 000 SEK

därav byggnadsvärde
1 417 000 SEK

därav markvärde
427 000 SEK

Taxerade ägare

Andel
1 / 1

Juridisk form
Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 46923265 (2024)

Taxeringsvärde
427 000 SEK

Riktvärdeområde
1290410

Fastighetsrättliga förhållanden
Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal
1279 kvm

Strand
Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika
1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 46924265 (2024)

Taxeringsvärde
1 417 000 SEK

Bebyggelsetyp
Friliggande

Total standardpoäng
29

Bostadsyta
144 kvm

Biutrymmesyta
96 kvm

Värdeyta
163 kvm

Nybyggnadsår
1953

Tillbyggnadsår
1968

Värdeår
1957

Under byggnad
Nej

Antal lika
1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1949-10-27	11-NBJ-547

Ursprung

Kristianstad Nosaby 21:34

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6211862.4	450437.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 279 m^2	1 279 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Nosaby Nosaby 21:35	1990-03-07	1180-1180

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige